

**ANALISA PREDIKSI BIAYA SEWA
PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)
URIP SUMOHARJO
SURABAYA**

TUGAS AKHIR



OLEH :

**RANDHI ARIESHONA
0653010054**

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN UNIVERSITAS
PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN
JAWA TIMUR
2011**

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir ini dengan judul “ANALISA BIAYA SEWA PADA RUMAH SUSUN SEWA SEDERHANA (RUSUNAWA) URIP SUMOHARJO SURABAYA.”

Penyusunan tugas akhir ini dilakukan guna melengkapi tugas akademik dan memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Strata 1 (S1) di Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UPN ” Veteran ” Jawa Timur.

Dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini penulis banyak mendapat bimbingan serta bantuan yang sangat bermanfaat untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Allah SWT, yang hanya dengan rahmatnya, penyusun dapat menempuh pendidikan di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur sampai dengan menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik.
2. Orang tua yang telah banyak mendukung dan memberi semangat sebagai motivasi dalam menyelesaikan Tugas akhir ini.
3. Ibu Ir.Naniek Ratni JAR.,M.Kes selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional ” Veteran ” Jawa Timur.
4. Ibu Ir.Wahyu Kartini ,ST.,MT selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Pembangunan Nasional ” Veteran ” Jawa Timur.

5. Bapak Nyoman Dita P. Putra,ST.,MT., selaku Dosen Wali sekaligus Pembimbing Utama.
6. Dra. Anna Rumintang,MT. selaku Dosen Pembimbing Pendamping.
7. Para Dosen dan Staff pengajar yang telah memberikan bekal ilmu dan pengetahuan yang amat berguna.
8. Angkatan 2006 dan 2007 yang wisuda tahun ini, teman senasib dan seperjuangan kita bisa lulus bersama tahun ini terima kasih kawan.
9. Himpunan Mahasiswa Teknik Sipil, serta segenap keluarga besar Teknik Sipil UPN "VETERAN" Jawa Timur yang tidak bisa tertulis satu-per satu.
10. Teman-teman angkatan 2006 dan 2007 secepat dan segera mungkin menyelesaikan kuliahnya dan menyusun tugas akhir, semangat kalian bisa.

Dan sebagai akhir kata penulis harapkan agar tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya.

Surabaya, 10 Juni 2011

Penyusun

DAFTAR ISI

ABTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.. ..	2
1.3. Maksud dan Tujuan	3
1.4. Batasan Permasalahan	3

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Konsep Penetapan Harga	4
2.1.1. Definisi dan Konsep Harga.....	4
2.1.2. Faktor Internal Perubahan yang Mempengaruhi Penetapan Harga.....	5
2.1.3. Faktor Eksternal Perubahan yang Mempengaruhi Penetapan Harga.....	8
2.2. Pendekatan-Pensekatan Umum Dalam Penetapan Harga.....	12
2.2.1. Penetapan Harga dengan Pendekatan Berdasar Biaya.....	13

2.2.2. Penetapan Harga dengan Pendekatan	
Berdasar Pembeli.....	14
2.2.3. Penetapan Harga dengan Pendekatan	
Berdasar Persaingan.....	15
2.3. Periodic Payment	15
2.4. Biaya Tetap dan Biaya Variabel Pada Rusunawa	17
2.5. Metode Penaksiran Permintaan.....	19
2.6. Depresiasi pada Rusunawa.....	20
2.7. Komponen Fasilitas pada Rusunawa Urip Sumoharjo.....	22
2.7. Konsep Pengelolaan pada Rusunawa Urip Sumoharjo.....	23

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Rancangan Penelitian	24
3.2. Data-Data	26
3.2.1. Jenis Data.....	26
3.2.1.1. Data Primer.....	26
3.2.1.2. Data Sekunder.....	26
3.2.2. Sumber Data.....	27
3.2.2.1. Data Biaya-Biaya Rusunawa Urip Sumoharjo.....	27
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data.....	27
3.2.3.1. Data Biaya-Biaya Rusunawa Urip Sumoharjo.....	28
3.2.4. Pengolahan Data.....	28

3.2.4.1. Pengolahan Data Biaya-Biaya	
Rusunawa Urip Sumoharjo.....	28
3.2.4.2. Pengolahan Data Permintaan Pasar Rusunawa.....	31
3.3. Tahapan Penelitian	33

BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Rusun Urip Sumoharjo.....	34
4.2. Analisa Investasi.....	35
4.2.1. Prosentase Peruntukan Luas Lahan.....	36
4.2.2. Harga Pokok Tanah.....	36
4.2.3. Penetapan Harga Dengan Biaya Konstruksi.....	39
4.3. Peramalan Biaya Tetap dan Biaya Variabel pada Pengelolaan rusunawa Urip Sumoharjo.....	41
4.3.1. Peramalan Biaya dengan Analisa Regresi.....	41
4.3.2. Peramalan Biaya dengan Analisa Akuntansi.....	47
4.4. Pemilihan Persamaan Biaya yang Tepat.....	54
4.5. Analisa Biaya Sewa Berdasar Faktor Internal.....	56
4.5.1. Analisa Biaya Sewa dengan Titik Impas (<i>Break Even Point</i>)	56
4.5.2. Analisa Biaya Sewa dengan Sasaran Laba (<i>Target Profit Pricing</i>).....	61
4.6. Analisa Biaya Sewa Berdasar Faktor Eksternal.....	62
4.6.1. Analisa Biaya Sewa dengan Perbandingan Tarif Sewa Rusun Yang Sejenis.....	62

4.7. Pembahasan.....	66
BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN	
5.1. Kesimpulan.....	70
5.2.Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 : Biaya Total dan Jumlah Unit Tersewa Januari 2005 s.d. Desember 2009.....	42
Tabel 4.2 : Perhitungan Rencana Biaya Tetap dari Januari 2005 s.d. Desember 2009.....	47
Tabel 4.3 : Perhitungan Rencana Biaya Variabel dari Januari 2005 s.d. Desember 2009.....	49
Tabel 4.4 : Tabulasi Titik Impas.....	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 : Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Harga.....	5
Gambar 2.2 : Strategi Harga Mutu Produk.....	5
Gambar 2.3 : Proses Penetapan Harga Berdasarkan Biaya dan Nilai.....	14
Gambar 2.4 : Diagram Arus Kas Periodic Payment.....	17
Gambar 3.1 : Tahapan Penelitian.....	33
Gambar 4.1 : Plot Biaya Total dan Jumlah Unit Tersewa.....	44
Gambar 4.2 : Cast Flow.....	56

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 : Biaya Total dan Jumlah Unit Tersewa Januari 2005 s.d.

Desember 2009.....42

Tabel 4.2 : Perhitungan Rencana Biaya Tetap dari Januari 2005 s.d.

Desember 2009.....47

Tabel 4.3 : Perhitungan Rencana Biaya Variabel dari Januari 2005 s.d.

Desember 2009.....49

Tabel 4.4 : Tabulasi Titik Impas.....57

ABSTRAK
ANALISA PREDIKSI BIAYA SEWA
PADA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)
URIP SUMOHARJO
SURABAYA

RANDHI ARIESHONA
0653010054

Penambahan jumlah penduduk di kota Surabaya menyebabkan peningkatan kebutuhan terhadap hunian yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat kota Surabaya. Sementara di lain pihak, ketersediaan lahan bagi permukiman semakin terbatas. Kendala lain yang dihadapi adalah keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat. Untuk mengatasi hal ini, maka salah satu solusinya adalah dengan membangun rumah susun sewa di kota Surabaya. Satu diantara rumah susun yang dibangun adalah Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Urip Sumoharjo.

Perhitungan harga sewa pada Urip Sumoharjo ini dapat membantu pihak *owner* dan pengelola dalam menetapkan harga sewa yang tepat. Tujuan dari tugas akhir ini adalah untuk melakukan proses perhitungan harga sewa pada Rusunawa Urip Sumoharjo berdasarkan pendekatan faktor internal dan eksternalnya. Dan untuk itu perlu dilakukan analisa terhadap dua faktor penting yang mempengaruhi penetapan harga yaitu faktor biaya dan permintaan.

Metode analisa yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah analisa regresi dan analisa akuntansi untuk mengetahui besarnya biaya tetap dan biaya variabel pada pengelolaan Rusunawa. Dan menggunakan data survey tariff sewa pada rusun yang sejenis..

Hasil dari Tugas akhir ini adalah persamaan biaya total Rusunawa Urip Sumoharjo dengan memasukkan keseluruhan biaya konstruksi ke dalam perhitungan, persamaanya adalah Biaya Total = Rp 71.314.584,4 + Rp 43.529,6. Perhitungan dengan menggunakan metode titik impas didapat pengembalian modal di 17 tahun 8,5 bulan dan biaya sewa Rusun Urip sumoharjo sebesar Rp 202.178,81/unit/bulan

Kata kunci : Harga, Sewa, Rumah Susun Sederhana Sewa

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan kota Surabaya sebagai kota terbesar kedua setelah Jakarta, berdampak pada penambahan jumlah penduduk kota Surabaya itu sendiri. Dimana hal ini menyebabkan peningkatan kebutuhan terhadap hunian yang layak bagi seluruh lapisan masyarakat Surabaya. Di lain pihak, ketersediaan lahan bagi permukiman semakin terbatas. Selain kendala tersebut, kendala lain yang juga tidak boleh dilupakan adalah kendala keterbatasan kemampuan ekonomi masyarakat. Mengingat besarnya jumlah masyarakat menengah kebawah dan terbatasnya dana yang dimiliki oleh pemerintah, dapat dipastikan bahwa pemerintah tidak mungkin memberikan subsidi secara menyeluruh kepada masyarakat. Hal tersebut mengharuskan masyarakat untuk lebih mandiri dalam hal pembiayaan menyangkut pemenuhan kebutuhan akan permukiman. Diperlukan suatu alternatif solusi yang dirasa tepat untuk mengatasi kendala-kendala yang telah dijelaskan. Dan salah satu solusinya adalah pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).

Yang menjadi target dan sasaran konsumen dari rusunawa Urip Sumoharjo pada umumnya terdiri dari : Pegawai negeri Golongan I dan II, Karyawan Swasta, Pegawai Bank dan Masyarakat Umum.

Atas dasar pertimbangan tersebut maka dibangun Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Urip Sumoharjo. Dimana harga sewanya ditetapkan dengan

memperhatikan keterjangkauan ekonomi masyarakat. Secara klasik penetapan harga dari suatu produk atau jasa dapat dilakukan dengan melakukan pendekatan biaya-biaya dan penetapan profit. Dimana biaya-biaya dapat dibagi menjadi dua yaitu *fixed cost* (biaya tetap) dan *variabel cost* (biaya variabel). Komponen biaya inilah yang nantinya akan dianalisa menggunakan *Break Even Analysis* untuk menetapkan harga dasar dari suatu produk dan jasa, sementara penetapan harga diperlukan bagi dasar analisa investasi yang merupakan studi penting dari manajemen proyek konstruksi. Penetapan harga dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor internal dan eksternal, dari faktor-faktor tersebut ada dua faktor penting yang sangat berpengaruh dalam penetapan harga adalah faktor biaya sebagai faktor internal dan faktor pasar dan permintaan sebagai faktor eksternal.

Penetapan harga yang sesuai dengan bagian studi penting dari ekonomi teknik dan manajemen proyek konstruksi seperti yang telah dijelaskan diatas, akan diterapkan pada penetapan harga sewa Rusunawa Urip Sumoharjo.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasar uraian latar belakang, maka permasalahan dalam penulisan tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana formulasi prediksi biaya sewa berdasarkan analisa akuntansi?
2. Berapa biaya sewa per bulan rusunawa Urip Sumoharjo?
3. Berapa lama periode pengembalian titik impas dalam investasi rusunawa?

1.3. Maksud dan Tujuan

Berdasarkan permasalahan diatas maksud dan tujuan dalam penulisan tugas akhir ini adalah:

1. Mengetahui formulasi biaya sewa berdasarkan analisa akuntansi.
2. Mengetahui biaya sewa per bulan rusunawa Urip Sumoharjo.
3. Mengetahui lama periode pengembalian titik impas dalam investasi rusunawa.

1.4. Batasan Permasalahan

Dalam penyusunan tugas akhir ini penulis membatasi ruang lingkup pembahasan agar tidak menyimpang dari permasalahan yang meliputi:

1. Dasar perhitungan terbatas pada penetapan harga sewa dengan metode *Break Even Point* (BEP) sebagai faktor internal dan eksternalnya adalah aspek pasar dan permintaan. Sedangkan untuk faktor internal dan eksternal yang lain seperti tujuan pemasaran, strategi pasar, pertimbangan organisasi, dan kompetisi tidak dijadikan dasar dalam perhitungan tugas akhir ini.
2. Aspek pasar dan permintaan yang ditinjau adalah analisa berdasar data pada perbandingan harga sewa pada rusunawa lain, sedangkan bentuk pasar dan perilaku konsumen tidak ditinjau.
3. Tidak menghitung NPV,IRR, dan Benefit Cost.
4. Menghitung Analisa Investasi yaitu : luas lahan, harga pokok tanah, biaya konstruksi, dan biaya operasional.